

第 157 回

府中市建築審査会議事録要旨

平成25年4月19日開催

平成25年4月19日開催第157回府中市建築審査会に上程された議案について、審議の結果議事録のとおり議決された。

(参考) 審議概要

1 日 時 平成25年4月19日(金)午後3時00分～午後5時50分

2 場 所 府中市役所北庁舎3階第3会議室

3 審議内容

(1) 同意議案 2件

第1号議案～2号議案

建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可

(敷地と道路の関係)

(2) 審査請求議案 2件

第3号議案～4号議案

24府建審請第1号及び第2号審査請求についての評議

(3) 報告 2件

報告1号～2号 (一括許可)

建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可 (敷地と道路の関係)

4 出席委員 会 長 1名

委 員 4名

5 出席職員 都市整備部次長 兼 土木課長

建築指導課長

建築指導課長補佐 兼 住宅耐震化推進係長

建築指導課 管理係 係長

建築指導課 指導係 係長

建築指導課 指導係 技術職員 2名

建築指導課 管理係 主任

土木課課長補佐

土木課 主査

6 傍聴人 4名

開 会

午後3時00分

○課長補佐 定刻でございますので、ただいまから第157回府中市建築審査会の開催をお願いいたします。

また、本日傍聴に4名の申し出がございましたことをご報告いたします。

○議長 それでは第157回府中市建築審査会を開催いたします。

本審査会は、委員の過半数の出席がございますので、府中市建築審査会条例第4条第2項の規定により、有効に成立しております。

また、府中市建築審査会条例第3条第1項第1号の規定に基づき、建築基準法の規定に基づく同意の求めがありました。これに伴い、特定行政庁より許可申請書の写し一式の提出がありましたので、こちらに用意しております。図面等詳細な事項の確認はこちらでできますので、必要があればお申し出願います。なお、府中市建築審査会条例第3条は、会議は公開することを原則としており、本日は傍聴の申し出があるとのことですが、公開することよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

○議長 それでは傍聴人の方に入場してもらってください。

(傍聴人入場)

○議長 本建築審査会は、府中市建築審査会条例施行規則第3条の規定によりまして会議を公開することとします。ただし、同条のただし書では、裁定の評議、その他議長が公開を不相当と認めたときは非公開とすることができる旨の規定がございます。つきましては、本日の第3号議案及び第4号議案の裁定に関する評議は非公開とすることよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

○議長 続きまして、本日の審査会議事録への署名人の指定を行いたいと存じます。府中市建築審査会条例施行規則第4条第2項に、会長及び会議において定めた委員一名が署名することとなっております。今回は〇〇委員にお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

(「了承」の声)

○議長 お願いいたします。

それでは、日程2の同意議案、建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可、敷地と道路との関係の個別許可について審査を行います。第1号議案につきまして、特定行政庁から説明をお願いいたします。

○特定行政庁 それでは、第1号議案につきまして、ご説明させていただきます。

1 ページの府中市全図をご覧ください。場所は、赤の丸で表示し、引き出し線で1と示しておりますが、府中市の北東部で、都立多摩霊園の東側、都立武蔵野公園の南側付近です。

3 ページをご覧ください。申請者は株式会社ジョイプランニングです。申請の要旨は一戸建ての住宅の新築、適用条文は建築基準法第43条第1項ただし書、敷地は府中市多磨町二丁目31番11、用途地域は第一種低層住居専用地域です。

敷地と道路の関係につきまして、建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可申請がなされたものです。

建築物の概要につきまして、構造及び階数は、木造、地上2階建て、その他は議案書記載のとおりです。

4 ページをご覧ください。案内図及び配置図です。左側の案内図をご覧ください。申請地は、ほぼ中央、黄色で囲まれた敷地です。申請地の西側には、南北方向に都市計画道路府3・4・16がございます。右側は配置図です。建築物の外壁面は隣地境界線から0.5メートル以上離して計画しております。

5 ページをご覧ください。道の現況図及び写真です。道の現況図及び写真位置図に、写真の番号及び撮影方向を表示しております。

申請地が接する道の現況でございますが、西側の法第42条第1項第1号道路から続く現況幅員が3.33から4メートル、延長距離31.79メートルの行き止まりの道で、平成18年度及び平成24年度に道の部分の所有権を有する者7名全員が道に関する協定書に承諾しております。

続きまして、現況写真をご覧ください。

写真①は西側の法第42条第1項第1号道路を南側から見た状況、写真②は西側の法第42条第1項第1号道路を北側から見た状況、写真③は西側から道を見た状況、写真④は申請地前面の道を見た状況、写真⑤は申請地を見た状況です。

続きまして、6ページをご覧ください。公図写です。

申請地は黄色で囲まれた部分で、黒枠で示した31番11です。道に関する協定が

結ばれた部分は黄色で着色した部分で、関係地番を赤枠で示しております。

7ページをご覧ください。道の部分の関係地番一覧表です。道部分の土地の不動産登記簿上の記録と、道に関する協定の承諾の有無を示しております。

それでは3ページに戻っていただきまして、特定行政庁の意見です。本申請は、国土交通省令（建築基準法施行規則第10条の2の2）に適合するとともに、建築基準法第43条第1項ただし書に関する個別許可同意基準第1の基準1に適合することから、交通上、安全上、防火上及び衛生上、支障がないと認められるため、次の条件を付して許可したいと考えております。

条件1、建築物の外壁面から隣地境界線までの距離は0.5メートル以上とすること。

条件2、道の部分（○番○）について、申請に係る建築物の工事が完了するまでに道路状に整備すること。

以上で説明を終わります。よろしくご審議をお願いいたします。

○議長 説明が終わりましたので、委員の皆様からご質問がございましたらお願いいたします。

○委員 ○丁目○番○を所有しておられる方は、この道に関しては、権利は所有されていないのでしょうか。

○特定行政庁 ○番○の方は前面の○番○の部分を持っております。

○委員 今のと関係があるんですけども、この6ページの承諾されている方の地番の部分、○番○は○番○の方がお持ちだと。他はやはり接道している敷地の方がお持ちだというふうに見えていいのでしょうか。あと○番○というのは、どなたの所有なんのでしょうか。7ページを見ますと、所有者はわかるんですが、周辺の敷地との関係はどうやって見るんですか。

○議長 いかがですか。

○特定行政庁 先ほどの答弁、修正させていただきます。

当該申請者が道の部分を所有しているかどうかという〇〇委員のご質問でございますが、大変申しわけございません。○番○は、元のこの当該地の土地所有者が所有ということになっておりまして、現在の当該申請者は道の部分の所有権というのはございませんので、答弁を訂正させていただきます。申しわけございませんでした。

○特定行政庁 〇〇委員からございましたご質問についてです。協定の状況ですが、○番○ですが、7ページをご覧くださいまして、4人の方が共有で持たれている部分にな

ります。それぞれ〇番〇の方ですが、〇番〇、前面道の部分をお持ちになっています。あと〇番〇の敷地の方ですが、それも〇番〇の部分を持たれております。それとあと、〇番〇と〇番〇の方ですが、こちらの方は〇番〇と〇番〇を所有しております。

○委員 〇番〇は4人の方がお持ちなんですが、その沿道にいらっしゃるのには〇番〇と〇番〇ですか。要するに、沿道の方の権利者はどこにいらっしゃるのか、この沿道との関係がわかるといいなと思ったわけです。7ページの地番の一覧表では、道の承諾を得た部分の権利者はあるんですけども、その権利者の方は一体どの筆をお持ちなのかというのがわかると、非常に承諾の具合がわかりやすいというふうに思ったんですけど、そういうことではないのですか。例えば、〇番〇の〇〇さんは〇番〇の所有者だということですよ。その関係がわかったほうがわかりやすいなと思ったというだけです。

○特定行政庁 6ページをご覧いただきまして、こちらのほうでご説明をいたします。

〇番〇からご説明させていただきますと、〇番〇の〇〇さんという方は目の前の〇番〇を持っております。続きまして、〇番〇の方は前面の〇番〇と〇番〇を持っております。続きまして、〇番〇の方は所有が変わりまして道の部分の所有はございません。続きまして、〇番〇と〇番〇は同じ方が持っております、こちらの方は〇番〇と〇番〇を持たれております。

○議長 よろしいですか。

○委員 そうすると、〇番〇は4人で持ってらっしゃるので、今おっしゃったのは2人でしたから、あと2人別の方がお持ちだということですね。わかりました。

○特定行政庁 〇の所有に〇〇さんという方がいらっしゃるんですが、その方が〇番〇もお持ちになっており、かつ〇番〇の過去の所有者ということです。

○委員 〇番〇の所有者が変わって、通常ですと、〇番〇の所有者が変わるときに、それに関連する道路の所有者も書き換えるのが通常だと思うんですが、今回は書き換えてない状態になっていると。この状態で道に関する協定から見て、この〇番〇を今所有しておられる方は、この前の道を使うことはできるという判断でよろしいでしょうか。

○特定行政庁 〇番〇につきましては、ジョイプランニングという申請者になっておりまして、〇〇さんという方が持っていました〇番〇と〇番〇につきましては、不動産売買契約書のほうで売買の契約のほうを平成25年1月に完了しております。

○委員 登記をしていないということですか。

○特定行政庁 はい。契約先が持っております。

○委員 登記をしていないということですか。

○特定行政庁 まだ登記のほうはされてない状況です。

○議長 よろしいですか。この土地の所有関係というのは、いつでもこれ見えていてわかりづらい。今回の案件なんか割りとシンプルなものなんですけども、これが複雑になってくると、ものすごくわかりづらいんですけども、これまとめ方というのは、何かうまい方法がないかなといつも思っているんです。皆さんが審査する中では、その辺をチェック十分しているはずなんです。そうでないと、道の担保性というのが出てこないわけですから、その辺はきちんと審査の中で申請者から伺って整理しているんだと思うんですけども、それをこちら審査会のほうでわかりやすい形に整理できないかなと。余り手間がかかるのも大変でしょうけども、わかりやすく持合いの関係を説明できないかなと常に思っているんですけど、何とかありませんか。

○特定行政庁 ただいまのお話を受けまして、今後資料の作り方につきまして、見直ししまして、できるだけわかりやすい資料にしたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

○議長 よろしくお願ひします。それではほかに。

○委員 登記がされていないということについては、先方の、この申請者に注意を喚起するようなことは可能ですか。

○特定行政庁 一般的な土地売買の契約の流れといたしまして、やはり原則建物が建てられない土地ということになっておりますので、あくまでも許可が取れた時点で正式に契約をし、登記するというような流れが一般的になっておりますので、許可をする前に登記をするということは、現状の市場の中ではほとんどあり得ないという状況だというふうに認識しておりますが、その辺もう少し申請者のほうと協議しながら整理していきたいというふうに思います。

○委員 最終的にこれが許可されたときには登記されるであろうという理解でよろしいでしょうか。

○特定行政庁 おっしゃるとおりで、許可が下りた後に土地のほうの登記のほうもされると考えます。

○議長 ほかに、どうぞ。

○委員 この○番○自体は移転登記はなされているということでしょうか。

○特定行政庁 今現在されてない状況にあります。

○委員 こちらもされてないということですか。

○委員 そちらもされてないということは、所有者と、ここで言っている所有者は売買契約をされているんだけど、登記上はまだ前の方が前後をまとめて持っておられるんですね。

○特定行政庁 はい、そのとおりでございます。

○委員 よくわかりました。

○議長 それではよろしいですか。ほかにはないようですので、採決を行いたいと思います。

第1号議案につきまして、原案のとおり同意することよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

それでは第1号議案につきまして原案のとおり同意することといたします。

続きまして、第2号議案につきまして、ご説明をお願いいたします。

○特定行政庁 それでは第2号議案につきまして、ご説明をさせていただきます。

1 ページの府中市全図をご覧ください。場所は赤の丸で表示し、引き出し線で2と示しておりますが、府中市の○部で、府中市○○学校の○側、○○市との市境付近です。

1 1 ページをご覧ください。申請者は○○○○さんです。申請の要旨は一戸建ての住宅の新築、適用条文は建築基準法第43条第1項ただし書、敷地は府中市○○町○丁目○番○及び同番○、用途地域は第一種低層住居専用地域です。敷地と道路の関係につきまして、建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可申請がなされたものです。建築物の概要につきまして、構造及び階数は木造、地上2階建て、その他は議案書記載のとおりです。

1 2 ページをご覧ください。案内図及び配置図です。左側の案内図をご覧ください。申請地は、ほぼ中央、黄色で囲まれた敷地です。右側は配置図です。建築物の外壁面は隣地境界線から0.5メートル以上離して計画しております。道の延長距離でございますが、申請地まで35メートルを超えており、また、対面側の敷地は接道しているため、申請地反対側の道の境界線から6メートルの範囲を道路状空地とする計画となっております。

1 3 ページをご覧ください。道の現況図及び写真です。道の現況図及び写真位置図に写真の番号及び撮影方向を表示しております。申請地が接する道の現況でございますが、南側の法第42条第1項第5号道路から続く現況幅員が4メートル、総延長距

離45.11メートルの行き止まりの道で、本申請にあたり道に関する協定が結ばれ、道の部分の土地の所有権を有する者7名全員が協定に承諾しております。

現況写真をご覧ください。写真①は南側の法第42条第1項第1号道路を見た状況、写真②は法第42条第1項第1号道路から道が接続する法第42条第1項第5号道路を見た状況、写真③は南側から道を見た状況、写真④は北側から道を見た状況、写真⑤は道から申請地を見た状況です。

続きまして、14ページをご覧ください。公図写です。申請地は黄色で囲まれた部分で、黒枠で示した○番○及び○番○です。道に関する協定が結ばれた部分は黄色で着色した部分で、関係地番を赤枠で示しております。

15ページは道及び道となる部分の関係地番一覧表です。道部分の土地の不動産登記簿上の記録と道に関する協定の承諾の有無を示しております。

それでは11ページにお戻りいただきまして、特定行政庁の意見です。

本申請は、国土交通省令（建築基準法施行規則第10条の2の2）に適合するとともに、建築基準法第43条第1項ただし書に関する個別許可同意基準第1の基準2に適合することから、交通上、安全上、防火上及び衛生上、支障がないと認められるため、次の条件を付して許可したいと考えております。

条件1、建築物の外壁面から隣地境界線までの距離は0.5メートル以上とすること。

条件2、建築物の工事が完了するまでに敷地内に自動車の転回が可能な空地、または道の反対側から6メートル後退した敷地内の空地部分をアスファルト簡易舗装等により道路状（自動車等が通行可能な状態）に整備し、維持管理すること。

以上で説明を終わります。よろしくご審議をお願いいたします。

○議長 説明は終わりましたので、委員の皆様からご質問がありましたらお願いいたします。

○委員 今回の○番○の道をお使いになる方は、今回の申請の敷地と、その奥1軒だけということでしょうか。周りは全部何らかの形で接道しているように見えるんですが、この2軒がお使いになるだけの道路という理解でよろしいですか。

○特定行政庁 今回の申請者の方と奥の方1軒の方で、合計2軒の方が使用する道となります。

○委員 もう1点、これは参考までに教えていただければと思います。案内図では隣の開発がかかって道路ができている250ミリで未使用のところがあって縁が切れている

この道路から入ったところの、ここの部分は建築中ですか、建と書いてありますが、ここの部分はまだ開発をしている最中、それとももう開発を終了してでき上がっているのでしょうか。

○特定行政庁 こちらのほう現況を見てきたところ、こちらのほうは建物が建ち並んでいる、完了している状況になっております。

○委員 そうすると、その東側に接道してはいない。14ページの図で薄く○番○でしょうか、薄く伸びている土地が接道を邪魔しているというふうにもとれるんですが、こちらから接道すれば問題なく接道できると思うんですが、どうなんでしょうか。

○特定行政庁 今回の申請にあたりまして、事前にこちらの○番○の所有者の方へ、こちらのほうを売買していただけないかという話を申請者からしたところ、話し合いを持ったんですが、同意を得られなかったという経緯がございます。同意を得られなかったということで、今回、位置指定道路の延長の部分の道を道として、ただし書の許可の申請がなされたものでございます。

○委員 それはいろんな事情は経緯があったのかもしれませんが、実態上は法第42条第1項第2号道路に、12ページで言えば、その東側の法第42条第1項第2号道路に出られる、安全上出られるんでしょうか。それとも、柵があって出られないんでしょうか。

○特定行政庁 こちらの位置指定道路沿いに建ち並んでいる住宅がございまして、こちらの開発道路側にはずっと塀がございまして、出入りのほうはできないような状況になっております。

○委員 では確認ですが、今回はいずれかの隣地に避難の通路を設けるとというのが条件で先じて許可をするということで大丈夫だろうという理解ですか。

○特定行政庁 今回、敷地の一部を道路状に2メートル整備することと、隣地境界から50センチ以上離すということで、安全上も支障ないと考えております。

○議長 私からよろしいですか。13ページの写真で③の写真、これが位置指定の道路が写っているんですね。この突き当りに車が停まっているのが申請地の前の黄色く塗った道の部分ですか。それと、この位置指定の、敷地境界なんですね、アパートが少しセットバックで下がっていますよね。これがずっと③の写真を見ると、奥までずっとセットバックしたまま隙間があるように見えるんですけど、この辺はどうなんでしょうか。

- 特定行政庁 初めに手前につきましてですが、突き当りの方の所有の車になっております。
- 議長 この申請地の前の部分ですね。
- 特定行政庁 すみません、訂正いたします。位置指定の位置ですが、③の写真をご覧ください。ただきまして、右側のほうに塀があると思うんですが、その手前辺りまでが位置指定道路となっておりまして、その先が道ということになっております。
- 議長 ここを道路状に整備しろというのが条件ですね。
- 特定行政庁 はい。続きまして、マンションと道との隙間でございますが、こちらのほうは公図上赤道になっておりまして、赤道の部分がこういったような形で隙間が空いているような形になっております。
- 議長 これは赤道ですか。
- 特定行政庁 はい。
- 議長 そうすると、新しく申請に使われている道の西側というんですか、こちら側は赤道と接して広い道になっているんですか。
- 委員 赤道はどのくらいの幅ですか。公図上も出てこないんですか、この赤道は。
- 委員 出ています。公図だから、わからないけど。
- 特定行政庁 先ほどの赤道の部分でございますが、奥行きは確定しておりまして、0.93という三尺の赤道になっております。
- 議長 そうすると、この黄色い申請の道はその分広がるわけですね、実質的には。
- 委員 これよりも広いですよ。
- 特定行政庁 4メートルの道の部分と三尺の赤道という形で空間は確保できています。
- 議長 そうですね。だから、この申請よりも条件はいいわけだ。
- 特定行政庁 はい。
- 委員 そうしたら12ページの図にもそれがあるとわかりやすいかなと思います。
- 議長 せっかく、このただし書を判断するに於いての安全性という面からも、不利な話だけじゃなくて、いい話もせっかくだから載せて判断しやすいようにしてくれれば非常に助かるんですが。
- 特定行政庁 今のご質問でございます赤道ですが、こちらにつきましてはいわゆる法定外公共物ということで、平成14年に国から財産の移管を受けたものでございまして、当該地については所有者である府中市が管理を行っている状況でございまして、現在

は草が生えないようなシートをはってありまして、植栽が、③の写真を見ていただきますとわかるように植樹が植わっております。当該法定外公共物につきましては、これは今後道路管理部隊と連携をしていかなければならないんですけれども、仮にこの共同住宅側から払い下げ等の申請がきますと、残念ながら行き止まりの道ですので、道路管理者として不用というような判断がされれば、将来的にそちらに売り払われてしまうという可能性もございまして、ですので、今現在として明らかに協定というか、完全に今後も将来、未来にわたって道路状に整備していけるという保証がございませんので、そういうような扱いになります。

○議長 これは内部的に頑張っていたいて、ただし書を使う以上は危ないということですから。

○特定行政庁 そうです。ただし書ですとか位置指定、あるいは開発道路の場合もそうですが、その辺は庁内で連携を図るべく調整会議を開いて対応しているところではございます。

○議長 その辺はぜひ安全なまちづくりという意味からもお願いします。

ほかにいかがでしょうか。ないようですので、採決いたしたいと思えます。

それでは第2号議案につきまして、原案のとおり同意することよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

それでは、原案のとおり同意することといたします。

続きまして、日程3の審査請求議案の審議を行います。第3号議案及び第4号議案につきましては関連する案件になりますので、併せて審議を行いたいと思えます。それでは第3号議案及び第4号議案につきまして、事務局から説明をお願いいたします。

○特定行政庁 それでは、ご説明に入ります前に追加資料がございますので、ご報告させていただきます。

お手元にファイルにしてお配りしました参考資料と記載されたものでございますが、内容につきましては後ほどご説明させていただきます。また、本件審査請求に係る建築物の申請書類一式につきましては、議長のお手元に用意してございますので、必要があればご確認くださいませようお願いいたします。

このあとの進め方でございますが、事務局から審査請求書の読み上げ、審査請求書が提出されるまでの経過と建築計画の概要等についてご説明いたします。次に、本件

審査請求に関連する道路整備計画につきまして、所管課の土木課からご説明いたします。それでは審査請求書の読み上げをいたします。

○事務局 お手元の資料19ページをご覧ください。それでは第3号議案につきまして、審査請求書を読み上げます。

第3号議案、24府建審請第1号審査請求事件、府中市建築審査会御中、平成25年3月27日、審査請求人、住所、府中市〇〇町〇-〇-〇、〇〇コープ、〇〇号室〇〇〇〇（〇〇歳）、〇〇号室〇〇〇〇（〇〇歳）です。

1. 府中市市長が平成24年10月17日をもって、建築主 旭化成不動産レジデンス株式会社に対してなした東京都建築安全条例第4条第3項の規定に基づく認定処分（甲第8号証）
2. 審査請求に係る処分があったことを知った年月日：平成25年2月5日（甲第8号証）
3. 審査請求の趣旨：1. に記載の認定処分の取り消しを求める。
4. 審査請求の理由 （1）建築主 旭化成不動産レジデンス株式会社は、別紙物件目録記載の建築物（以下「本件建築物」という。）を建築するため府中市市長に対し、東京都建築安全条例第4条第3項の規定に基づく認定申請を提出し、これに対し、平成24年10月17日認定処分をなした（甲第8号証）。（2）しかしながら次に述べるとおり、違法である。

ア。「本件建築物」は、建物の周囲に4.00mの空地を確保するだけで認定しているが、これだけでは東京都建築安全条例第4条第3項に違反している。イ. 国際通りについて *宮西町地区道路整備計画で10mに拡幅する予定。現況道路幅は5,469.72m（府中街道近くのみ）である。*上記拡張計画は民間の開発頼みである。いつまでに拡幅するか全く不明で、市では長期的事業と考えている。

（甲第1、第2号証／市長への手紙と市長からの回答書）*現況道路に接しRCの建物が何棟か存在する。これらの建物がすぐに建て替えられるとは思われず、特に西隣の5階建ての共同住宅は分譲マンションで早急に建て替えがあるとは思われない。*建築基準法第42条第1項第4号では2年以内に事業が執行される予定のものとしている。しかし、今回事業化されるのは、「本件建築物」が接道する部分のみである。（幅員7.73m、敷地と接している部分の長さ16.371m）*結果として蛇玉道路である。蛇玉道路は一時代前なら問題なかったが、

最近の建築指導では認められていない。(甲第3号証/蛇玉の資料) *事業者から無償に道路提供を受けるため、その見返りとして容積増の便宜を図ったと思われる。* 10mに拡張することに対し、民間開発で協力が得られない場合、都市計画道路のような規制がなく、建築計画上何ら法的な拘束力を持たないので、狭小宅地の場合、現況道路(5.47m) 際まで建築可能である。*共同住宅の場合、居室の採光確保のため、隣地境界線から4m(商業地域の場合) 離すことが必要で、結果として周囲に4mの空地が確保されることになる。本件建築物は外部への2方向避難もなく、建物周囲に4m空地を取ることで認めている。これでは共同住宅で6m未満の道路に接していても、建物周囲に4mの空地をとれば、すべて建築可能ということになる。第3項では、建築物の周囲の状況、その他土地及び周囲の状況により、知事が安全上支障がないと認める場合においては適用しないとうたっているが、こんな仰々しくうたう必要もなく、第3項は建物の周囲に4mの空地を確保すれば適用しないと改正すればよいことになる。*蛇玉道路の状態が長く続くことを考えれば、高さ15mかつ延べ床面積3,000㎡が、高さで4倍以上、床面積で2倍以上の6,467㎡を認めることは規制緩和も甚だしい。

(3) 従って、本件認定処分を取り消しを求める。

(4) 審査請求人の利害関係

〇〇〇〇コープは本件建築物の東北側70mに位置する。直接的な影響は午後3時以降、日影がかかるのと、近くに高い建物塀で見通しが悪くなる程度で大きな利害関係はない。しかし、大所高所的に判断して、異常な高さ65mの本件建築物は周囲に日影部をつくるし、ビル風の影響も受ける。(甲第4号証/時刻日影図) このまま認めると宮西町地区の景観としての潤いをなくし、しかも、伝統のあるケヤキ通りに接する国際通りの街並み、統一性がなくなることを憂いている。市議会での市長の発言や広報ふちゅうには、“ケヤキ並木と調和した賑わいと憩いの空間を創出し、魅力的な街づくりを展開していきたい”と語っているが、市の考えを反映した結果が「本件建築物」では言行不一致も甚だしい。言っていることが具体例として出てきたのに何らの指導もされていない。(甲第5号証/市議会だより、H24.8.4)、(甲第6号証/都市整備部の見解H24.12.11、甲第7号証/広報ふちゅうH24.12.21) 道路の扱いについて技術的判断を仰ぐものです。利害関係

が軽微だからという理由で門前払いはやめてほしい。近隣住民は「本件建築物」の異様な高さ、蛇玉道路の扱い、工事時の交通問題等で利害関係を有する。

5. 処分部課の教示の有無及び内容 ない。

6. 添付書類

(1) 証拠書類 甲第1号証 市長への手紙、要望書 24.9.6 甲第2号証 市長からの回答書 24.10.5 甲第3号証 都建築安全条例 第4条の解説 甲第4号証 「本建築物」の時刻日影図 甲第5号証 市議会便り H24.8.4 甲第6号証 都市整備部の見解 H24.12.11 甲第7号証 広報ふちゅう H24.12.21 甲第8号証 「本建築物」の建築確認申請書類

別紙 物件目録 1. 地名・地番 府中市〇〇町〇丁目〇番〇、〇の一部、〇、〇の一部 2. 地域・地区 商業地域 3. 用途 共同住宅72戸 4. 構造 鉄筋コンクリート造 5. 規模 地上20階地下1階 敷地面積1,073.82㎡ 建築面積409.09㎡ 延べ面積6,467.74㎡ 最高の高さ65.270m。次に22ページから32ページにつきましては審査請求書の添付書類になります。資料33ページをご覧ください。

第4号議案、24府建審請第2号審査請求事件、府中市建築審査会御中、平成25年3月27日、審査請求人、住所、府中市〇〇町〇ー〇ー〇、〇〇ユープ、〇〇号室〇〇〇〇(〇〇歳)、〇〇号室〇〇〇〇(〇〇歳)です。

1. 日本建築検査協会が、建築主 旭化成不動産レジデンス株式会社が提出した建築確認申請書に対してなした平成24年11月26日付けJ C I A確認12号01198号の確認処分(甲第8号証/確認済証・番号)
2. 審査請求に係る処分があったことを知った年月日:平成25年2月5日(甲第8号証)
3. 審査請求の趣旨:1. に記載の確認処分の取り消しを求める。
4. 審査請求の理由 (1) 建築主 旭化成不動産レジデンス株式会社は別紙物件目録記載の建築物(以下「本件建築物」という。)を建築するため、日本建築検査協会に対し建築確認申請を提出し、これに対し、平成24年11月26日確認処分をなした(甲第8号証/確認済証・番号)。(2) しかしながら次に述べるとおり、違法である。

ア. 前面道路(市道4-10号線、通称国際通り以下「国際通り」という。)につい

て「本件建築物」は自ら接する道路部分のみを拡幅（5.47から7.73m）とし容積率の算定基準にしているもので、建築基準法第42条第1項第4号、同第52条第2項の規定に違反している。イ. 国際通り *宮西町地区道路整備計画で10mに拡幅する予定。現況道路幅は5.46から9.72m（府中街道近くのみ）である。*上記拡張計画は民間の開発頼みである。いつまでに拡幅するか全く不明で、市では長期的事業と考えている。（甲第1、第2号証/市長への手紙と市長からの回答書）*現況道路に接しRCの建築物が何棟か存在する。これらの建物がすぐに建て替えられるとは思われず、特に西隣の5階建ての共同住宅は分譲マンションで早急に建て替えがあるとは思われない。*建築基準法第42条第1項第4号では2年以内に事業が執行される予定のものとしている。しかし、今回事業化されるのは、「本件建築物」が接道する部分のみである。（幅員7.73m、敷地と接している部分の長さ16.371m）*結果として蛇玉道路である。蛇玉道路は一時代前なら問題なかったが、最近の建築指導では認められていない。

（甲第3号証/蛇玉の資料）*事業者から無償に道路提供を受けるため、その見返りとして容積増の便宜を図ったと思われる。*10mに拡幅することに対し、民間開発で協力が得られない場合、都市計画道路のような規制がなく、建築計画上何ら法的な拘束力を持たないので、狭小宅地の場合、現況道路（5.47m）際まで建築可能である。

ウ. 駐車場床面積について *「本件建築物」の駐車場床面積は621.01㎡となっているが、蛇玉道路で「本件建築物」が接する道路以外は5.47mが殆どである。従って、東京都建築安全条例第10条の二、第2項、第3項に該当せず駐車場床面積は安全条例違反である。

(3) 従って、本件処分を取り消しを求める。

(4) 審査請求人の利害関係

〇〇コープは本件建築物の東北側70mに位置する。直接的な影響は午後3時以降、日影がかかるのと、近くに高い建物塀で見通しが悪くなる程度で大きな利害関係はない。しかし、大所高所的に判断して、高さ65mの本件建築物は周囲に日影部をつくるし、ビル風の影響も受ける。（甲第4号証/時刻日影図）このまま認めると宮西町地区の景観としての潤いをなくし、しかも、伝統のあるケヤキ通りに接する国際通りの街並み、統一性がなくなることを憂いている。市議会での市長の

発言や広報ふちゅうには、“ケヤキ並木と調和した賑わいと憩いの空間を創出し、魅力的な街づくりを展開していきたい”と語っているが、市の考えを反映した結果が「本件建築物」では言行不一致も甚だしい。言っていることが具体例として出てきたのに何らの指導もされていない。(甲第5号証/市議会だより、H24.8.4)、(甲第6号証/都市整備部の見解H24.12.11、甲第7号証/広報ふちゅうH24.12.21)道路の扱いについて技術的判断を仰ぐものです。利害関係が軽微だからという理由で門前払いはやめてほしい。近隣住民として「本件建築物」の異様な高さ、蛇玉道路の扱い、工事時の交通問題等で利害関係を有する。

5. 処分部課の教示の有無及び内容 ない。

6. 添付書類

(1) 証拠書類 甲第1号証 市長への手紙、要望書H.24.9.6 甲第2号証 市長からの回答書H.24.10.5 甲第3号証 都建築安全条例 第4条の解説
甲第4号証 「本建築物」の時刻日影図 甲第5号証 市議会便りH.24.8.4
甲第6号証 都市整備部の見解H.24.12.21 甲第7号証 広報ふちゅうH.24.12.21 甲第8号証 「本件建築物」の建築確認申請書類

別紙 物件目録 1. 地名・地番 府中市宮西町1丁目14番7、10の一部、11、12の一部 2. 地域・地区 商業地域 3. 用途 共同住宅72戸 4. 構造 鉄筋コンクリート造 5. 規模 地上20階地下1階 敷地面積1,073.82㎡ 建築面積409.09㎡ 延べ面積6,467.74㎡ 最高の高さ65.270m。

次に36ページから47ページにつきましては審査請求書の添付書類になります。

以上で審査請求書の説明を終わります。

○事務局 続きまして、本日お手元に配付いたしました参考資料の説明をさせていただきます。

初めに1ページの資料1をご覧ください。審査請求書が提出された平成25年3月27日までの本件建築計画に関連する経過を示した一覧になります。内容につきましては、その他の資料の説明をした後で説明いたします。

次に2ページの資料2をご覧ください。付近状況図です。審査請求に係る建築敷地は、図面中央の赤線で囲んだ範囲で、場所は京王線府中駅の西側で高架線路の南側に位置しております。色別で着色しているのが、本件建築物が冬至において地盤面に落

とす日影を示しております。また、点線で示した範囲は、府中市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例に規定する関係住民の対象範囲で、敷地境界線から建築物の高さの2倍の水平距離の範囲となります。審査請求人が居住する建物は、本件敷地の北東側の甲州街道に面した「〇〇コープ」と記載されている建物で、赤字で7と示しております。

3ページの資料3をご覧ください。道路種別図です。本件敷地周辺の建築基準法上の道路種別を示しており、茶色は建築基準法第42条第1項第1号道路、桃色は建築基準法第42条第1項第4号道路、赤色は建築基準法第42条第1項第5号道路、青色は建築基準法第42条第2項道路です。本件敷地の前面は通称「国際通り」という建築基準法第42条第1項第1号道路で、道路整備計画に基づき後退する部分が建築基準法第42条第1項第4号道路として桃色で着色されている部分となります。

4ページの資料4をご覧ください。現況写真です。中央の住宅地図と併せて左上の写真①から時計回りをご覧ください。写真①は本件敷地西側の府中街道から国際通りを見た状況、写真②は道路整備計画に基づき拡幅した国際通り西側付近を見た状況、写真右手側のアスファルト舗装された範囲が既に拡幅した部分となります。写真③は国際通りの西側方向を見た状況、写真④は本件敷地の前面付近を見た状況、写真⑤は国際通り中央の交差点付近から本件敷地の方向を見た状況。続きまして、写真⑥から写真⑧は6ページの資料6の第二次宮西町地区道路整備計画と併せてご覧ください。写真⑥は国際通り中央の交差点付近から北側の甲州街道まで通り抜ける道路を見た状況で、道路整備計画で計画路線に位置づけされております。写真⑦は国際通り中央の交差点付近から南側に通り抜ける道路を見た状況で、道路整備計画で優先路線に位置づけされております。写真⑧は国際通りの東側を見た状況で、道路整備計画では計画路線に位置づけされております。写真⑨は本件敷地の前面道路から審査請求人が居住する建物を見た状況です。写真⑩は本件敷地から北側の高架線路を見た状況、写真⑪は本件敷地から審査請求人が居住する建物の方向を見た状況、写真⑫は高架線路北側の道路から審査請求人が居住する建物を見た状況となります。

次に5ページの資料5をご覧ください。第一次宮西町地区道路整備計画図です。

本件審査請求に係る認定処分及び建築確認処分がされた当時の道路整備計画図で、本件敷地の前面道路は計画路線の位置づけとなっております。

続きまして、6ページから8ページの資料6をご覧ください。第二次宮西町地区道

路整備計画図と、その計画内容です。当該道路整備計画は平成25年3月に第二次計画として見直しされ、本件敷地の前面道路は優先路線に変更しております。

次に、9ページから12ページの資料7をご覧ください。府中駅西側地区のまちづくり構想のパンフレットとなります。詳細につきましては、後ほど所管課の担当者から資料5及び6の宮西町地区道路整備計画図と併せまして詳細の説明をいたします。

次に、13ページから17ページをご覧ください。指定確認検査機関に提出されました確認申請書と図面の抜粋となります。初めに13ページは配置図となります。前面道路は現況の建築基準法第42条第1項第1号道路の幅員が5.47メートル、道路整備計画に基づき後退した部分の幅員が2.26メートルとなっており、合計の幅員は7.7メートルから7.73メートルとなっております。本件建築物の共同住宅の用途に供する建物の周囲には、道路まで幅員4メートルの空地を設けており、着色された範囲がその空地の範囲となっております。

次に、14ページは立面図で、最高高さは65.27メートルとなっております。

続きまして、15ページは日影図で、本件敷地とその周囲は商業地域となっております。日影規制の対象外ということになります。

16ページと17ページは確認申請書第三面の写しです。本件建築計画につきまして、敷地面積は1,073.81平方メートル、延べ面積は6,467.74平方メートルで、申請の要旨は72戸の共同住宅の新築、階数は地上20階地下1階建てとなっております。16ページの7欄ハ項、中央のあたりをご覧ください。建築基準法第52条第2項において、前面道路の幅員が12メートル未満である建築物の許容容積率は前面道路の幅員に用途地域ごとに定められた数値を乗じたものと規定されており、本件敷地の前面道路幅員は7.73メートルとなっているため、商業地域の数値である10分の6を乗じると463.80%になります。審査請求人が主張する建築基準法第42条第1項第1号道路の幅員5.47メートルで算定すると、許容容積率は328.20%となり、135.60%の差がございます。

続きまして、18ページと19ページをご覧ください。本件建築物の認定処分に関する東京都建築安全条例第4条と第10条の条文と、その解説になります。

18ページの第4条でございますが、第1項は建築物の延べ面積に応じて敷地が道路に接する長さの規定となっており、第2項は建築物の延べ面積が3,000平方メートルを超え、かつ高さが15メートルを超える場合、第1項で接する道路は幅員6

メートル以上の道路と規定しております。本件建築物の規模は、この第2項に該当いたしますが、前面道路の幅員が6メートル未満であるため第3項の規定に基づき認定処分がなされたものでございます。

次に19ページの第10条でございますが、路地状敷地における特殊建築物の制限で、本件敷地は路地状敷地のため、ただし書の第三号の規定に基づき認定処分がなされたものです。

次に20ページと21ページの資料10をご覧ください。平成24年6月1日付で東京都から通知があった東京都建築安全条例の技術的助言の抜粋で、第4条の趣旨及び取り扱いを示しております。

22ページの資料11をご覧ください。本件建築計画の工程表です。本件建築計画は本年3月18日に工事着手しており、平成27年3月末に竣工予定となっております。

それでは1ページの資料1にお戻りください。審査請求書が提出された本年3月末までの本件建築計画に関連する経過の一覧になりますので、時系列で読み上げさせていただきます。

平成23年6月、宮西町地区道路整備計画沿道土地の建築計画に対応する対応方針の決定、同年10月、宮西町地区道路整備計画の道路計画線の決定、市道4-10号国際通り拡幅計画の推進に係る道路幅員の取扱いの決定、同年11月、市道4-10号沿いの建築計画における建築基準法上の前面道路幅員の取扱いの決定、平成24年1月、計画地後退部分の道路線の区域変更を告示、同年2月、建築基準法第42条第1項第4号道路指定の申請、建築基準法第42条第1項第4号道路の指定処分、建築基準法第42条第1項第4号道路指定の告示、平成24年3月、府中市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例に基づく標識設置、標識設置届の受理、同年6月、住民説明報告書の受理、同年9月、東京都建築安全条例第4条（建築物の敷地と道路との関係）、第3項の規定に基づく認定申請、東京都建築安全条例第10条（路地状敷地の制限）、第1項第3号の規定に基づく認定申請、同年10月、東京都建築安全条例第4条第3項の規定に基づく認定処分、東京都建築安全条例第10条第1項第3号の規定に基づく認定処分、同年11月、建築確認申請、申請先は日本建築検査協会となります。同月、建築確認処分、こちらも日本建築検査協会で確認処分をしております。平成25年3月、建築工事着手。その後、宮西町道路整備計画の見直し、

3月27日付で審査請求が提出されたという経過でございます。

以上で参考資料の説明となりますが、本日付で処分庁の府中市長及び指定確認検査機関の日本建築検査協会に対しまして、審査請求書の副本と弁明書の提出について、通知を送付したことをご報告いたします。

以上で事務局からの説明を終わります。次に宮西町地区道路整備計画につきまして、所管課の土木課からご説明いたします。

○土木課 それでは本件審査請求に関連する宮西町地区道路整備計画につきまして、ご説明いたします。

宮西町地区は府中駅周辺に位置し、商業業務地域として発展していくことが期待される利便性が高い快適な市街地形成が求められている地区です。府中駅南口においてケヤキ並木通り以東地区は、市街地再開発事業による街路整備が進んでいることから、土地の高度利用が促進されている一方、ケヤキ並木通り以西の宮西町地区は道路基盤整備が整っていないことから高度な土地利用が困難な状況にあります。このような状況の中、平成2年地区計画により民間活力を活用した市街地整備を行うべく、まちづくり懇談会を開催し協議を進めるとともに、資料7のとおり平成4年には地区整備構想を提案するなど、地元との調整を図ってまいりました。その後、府中市教育委員会が作成した国指定天然記念物馬場大門のケヤキ並木保護管理計画の中で、車道がケヤキ並木の根に悪影響を及ぼし、並木が衰退している一因とも考えられていることから早急にケヤキ並木通りの歩行者専用化を図る必要があり、ケヤキ並木通りの代替機能を有する道路の新設を含め、現道を生かした整備を道路法に基づき進めていく方針のもと、平成21年7月、資料5のとおり、宮西町地区道路整備計画図を決定いたしました。この計画では、ケヤキ並木通りの代替機能を担う路線を最優先路線と位置づけ、状況を見計らって整備に着手していく路線を計画路線としました。

資料5をご覧ください。緑色に着色された第一優先整備路線である市道4-14号は幅員10メートルに区域変更しました。また、水色に着色された第二優先整備路線である市道4-488号は幅員7.5メートルにて市道認定を行い、その後、路線の区域決定を行いました。また、市道4-10号、通称国際通りの府中街道から市道4-12号区間の一部におきまして、既に開発事業により敷地後退した区間は道路区域変更がなされています。このような状況から地権者の協力が得られ後退した区域につきましても、順次道路区域変更をしております。現在、水色の市道4-488号は北端

から南へ約7,000メートル区間の用地買収がほぼ完了し、今年度整備していく予定ですが、それ以南の区域につきましては、計画当初から用地取得などに応じて随時計画路線の見直しを行うこととしておりました。そこで平成25年3月、資料6のとおり、第二次宮西町地区道路整備計画図を決定しました。この計画で都道、合同庁舎の東側に位置する市道4-12号は、合同庁舎建て替えに伴い、延長約80メートル区間の整備が平成26年度末までに実施される予定にあることから、市道4-10号までの区間を優先的に整備する路線として見直すと同時に、市道4-10号の府中街道から4-12号までの区間と新設道路Iを加えた宮西町地区の新たな道路網を構築すべく優先順位の見直しを行いました。なお、市道4-12号及び新設道路Iについては、地権者に事業の説明を行った上で、今後、道路区域変更を行っていきます。また、市道4-10号の府中街道から市道4-12号区間につきましては、地権者の理解が得られたことから平成25年4月に道路区域変更を行ったところですが、今後、建築基準法第42条第1項第4号の位置指定を申請してまいります。

以上のように、本案件に関連する道路を含む地区は20年以上のまちづくりの経過を踏まえ、行政として道路事業を優先的に取り組んでおります。

以上で説明を終わります。

○議長 説明が終わりましたので、質疑を行います。質疑終了後に評議を行いますので、ご意見につきましては評議の場をお願いいたします。ただいまの説明で不足のある内容につきまして、ご質問をお願いいたします。

○委員 市道4-10号の道路位置指定への予定というのはいつごろの予定ですか。

○土木課 今月には行っていきたいと考えております。

○委員 先ほど市道4-10号について、地権者の同意が得られたというご説明がありましたが、具体的に、この参考資料の6の6ページで道路の概形が書かれているわけですが、この4-10号の優先路線になっている部分の地権者の同意が得られたということですか。

○土木課 そのとおりです。道路区域の承諾を得たということです。

○委員 用途地域はここどうなっているのでしょうか。商業地域という話がありましたが、全面商業地域でしょうか。それともう一つ、地区計画はないんですね。

○特定行政庁 こちらの地域は全面商業地域になりまして、建ぺい率は80、容積率は500になります。地区計画はかかっておりません。

- 委員 この当該の敷地とその周辺について、府中市の景観計画等で特段の決め事とか、何かございますか。
- 特定行政庁 この周辺、ケヤキ並木に面したところにつきましては景観計画がございませぬけども、この地域にはございません。
- 議長 ほかにいかがでしょうか。
- 委員 確認なんですけど、資料7のこのパンフレットは平成4年3月に作られたパンフレットということになっていますので、今、ご説明のあった市道の開発が行われて拡幅されたところ、その一番西の端の駐車場に当たっているところだと思いますが、それはこのパンフレットのころにはまだなかったんですけど、その後、その部分が拡幅されたということですか。
- 土木課 こちらのマンションになりますか。こちらはこの計画が作られる前に建築はされております。
- 委員 もう既にできていたんですね。
- 土木課 当該マンションにつきましては、こちらの平成4年の計画が作られた後に建築されたものでございます。
- 委員 この計画を踏まえて建設されたということですね。
- 土木課 はい。この計画の道路計画に基づいてというようなことです。
- 委員 建物の高さのことなんですけど、大体この辺りはどのくらいの高さが最高なのかということと、それから、ケヤキ並木の沿道については景観のルールがあるということなんですけど、その中では高さの話は出ているのでしょうか。
- 特定行政庁 その辺の周辺は一番高いもので30階建てのマンションが建っております。景観のルールというものは、今のところ特にはございません。
- 委員 ケヤキ並木では。
- 特定行政庁 ケヤキ並木につきましては、ケヤキ並木景観整備計画というものがございます。
- 特定行政庁 補足で、所管が計画課という部署になりまして、今そちらのほうに資料を取りに行っておりますので、後にご答弁させていただきます。
- 特定行政庁 大変申しわけございませんでした。府中市景観計画、こちらが平成20年4月に策定してございまして、その中で、ケヤキ並木周辺、ケヤキ並木を中心とした大國魂神社、それからケヤキ並木からそれぞれ東西へワンスパン、一路線程度、

当該地でいきますと、資料6の合同庁舎の通りですので、市道4-12号から東側までが大國魂神社ケヤキ並木周辺景観形成推進地区という地区に指定されておりまして、ですので、当該地については指定地区には入ってはおりません。当該推進地区につきまして景観形成の目標といたしましては、「駅周辺などの業務施設や公共・公益施設が集まる市街地では商業地の賑わいを連続させるとともに都市の顔として風格のある空間づくりを進めます」、「大國魂神社や馬場大門ケヤキ並木などの景観資源を活用し親しみがあり愛着と魅力を感じるまちづくりを形成していきます」、「府中駅を中心とした商業・業務拠点地区にふさわしい活力と利便性の高い景観づくりを進めます」、「こういういった外来者のある観光や伝統行事などの拠点にふさわしい景観づくりを進めます」という四つの景観目標を掲げて景観形成に取り組んでいるところでございます。

そういう目標を掲げた中で、建築行為の届出を義務化しておりまして、届出の規模といたしましては、高さが20メートル以上、または延べ面積が3,000㎡以上というものには届出を義務化させまして、景観形成基準というものを策定しております。その中では、配置、高さ、規模、それから形態、色彩の制限、それから公開空地ですとか外構、緑化について、一定の景観形成基準というものを設けて、その届出の中で事業者に対して指導を行っているところでございます。

○委員 その中の高さの規準はどういう感じになっていきますか。景観形成基準は。

○特定行政庁 具体的な数値はございませんが、高さは馬場大門ケヤキ並木や周辺建築物のスカイラインとの調和を図り著しく突出した高さの建築物は避ける、特に馬場大門ケヤキ並木に隣接する隣地では周辺からの見え方について工夫する、周辺からの見え方に配慮し大國魂神社や馬場大門ケヤキ並木の景観との一体性や調和を図るというような形で位置づけておりまして、そのような中で具体的な事例として、ケヤキ並木の高さまでマンション計画の高さを引き下げるような形で地域まちづくり条例の中で指導を行ってきたという物件がございまして、それはケヤキ並木通り沿いで甲州街道の北側で郵便局の東側に位置するんですが、当該地でマンション計画がございまして、その中で高さを、このケヤキ並木のスカイラインというようなところでうちで指導したという実績はございます。

○委員 そうすると、この案件と申しますか、審査請求が上がってきたものについては、地域まちづくり条例の手続は済んだということですか。

○特定行政庁 既に地域まちづくり条例の協議は締結しております。

○議長 ほかにいかがでしょうか。それでは、また細かい点は後ほど伺うことといたしまして、とりあえずはないようですので、24府建審請第1号審査請求事件及び24府建審請第2号審査請求事件の評議を行いたいと存じます。

冒頭に申し上げましたが、府中市建築審査会条例施行規則第3条は、会議は公開するという原則としておりますが、本件についての評議は同条ただし書により非公開といたします。

それでは、処分庁が特定行政庁の府中市長ということになっておりますので、利害関係人と傍聴人の方は退席をお願いいたします。なお、土木課の担当者は参考人として意見聴取をいたしますので、残っていただきたいと思います。

(利害関係人及び傍聴人退席)

「非公開」

続きまして、日程4の報告事項、報告第1号及び第2号の建築基準法第43条ただし書の規定に基づく許可、敷地と道路との関係の一括許可につきまして、特定行政庁から説明をお願いいたします。

○特定行政庁 それでは、報告第1号及び第2号につきまして、同じ道に接する敷地の計画となりますので、第1号議案を中心に、一括してご説明させていただきます。

1ページの府中市全図をご覧ください。場所は青の丸で表示し、引き出し線で1及び2と示しておりますが、府中市の○部で、府中市○○センターの○側付近です。

49ページをご覧ください。建築計画概要でございますが、申請者は○○○○さんです。申請の要旨は一戸建て住宅の新築、適用条文は建築基準法第43条第1項ただし書です。その他は報告書記載のとおりです。

適用条項でございますが、建築基準法第43条第1項ただし書に関する一括許可同意基準の基準1の第1号に該当し、申請地と道路の間に下水道施設が存在しており、管理者から幅員2メートル以上の占用許可が得られております。

許可条件としましては、次のとおりです。

条件1、建築物の外壁面から擁壁の下端までの距離は0.5メートル以上とすること。

条件2、公共下水道敷地占用許可については、当該建築物が除却されるまでの間、または公共下水道敷地部分が建築基準法に規定する道路となるまでの間継続して取得

すること。

それでは50ページをご覧ください。案内図及び配置図です。左側の案内図をご覧ください。申請地は、ほぼ中央、黄色で囲まれた部分です。右側の配置図をご覧ください。建築物の外壁面は隣地境界線から0.5メートル以上離して計画しています。

51ページをご覧ください。道の現況図及び写真です。道の現況図には写真の番号及び撮影方向を表示しております。

申請地が接する道の現況でございますが、幅員3から3.042メートルの占用許可が得られた公共下水道用敷地を介して、幅員7メートルの法第42条第1項第1号道路に接しております。

続きまして、現況写真をご覧ください。写真①は西側から公共下水道敷地及び法第42条第1項第1号道路を見た状況、写真②は東側から公共下水道敷地を見た状況、写真③は南側から申請地を見た状況、写真④は占用許可部分を見た状況です。

なお、報告第1号及び第2号につきましては平成25年3月12日付で許可しております。

以上で報告第1号及び第2号の説明を終わります。

○議長 説明が終わりましたけれども、何かご質問等ございますか。よろしいですか。

それでは、報告につきまして了承することといたします。

続きまして、日程5、その他について、事務局からお願いします。

○事務局 それでは、初めに平成24年度の確認申請等件数を報告させていただきます。

お手元にお配りしております資料1の平成24年度建築確認申請等件数についての報告をご覧ください。まず1の確認申請等の件数でございますが、こちらは計画変更確認申請を除いた数値となっております。

初めに、府中市建築主事あてに申請された件数でございますが、建築物が106件、建築設備が12件、工作物が4件、合計122件となっております。指定確認検査機関に申請された件数でございますが、建築物は1,017件、建築設備は68件、工作物は26件、合計で1,111件となっております。

次に2の例外許可等申請件数でございますが、例外許可が40件、仮使用承認の件数が4件、仮設許可が15件、合計で59件ということになっております。

続きまして、平成25年度府中市建築審査会開催日程についてご報告させていただきます。お手元にお配りしております資料2の平成25年度府中市建築審査会開催日

程予定をご覧ください。平成25年度の開催日程につきましては、前回の建築審査会において確認させていただきましたが、前年度と同様に偶数月の第3金曜日の午後3時開始で予定しておりますので、よろしくお願いいたします。次回の建築審査会の開催日につきましては、6月21日金曜日の予定で、会場は今回と同じこの第3会議室となります。時間につきましては予定どおり審査請求に係る口頭審査を開催することとなった場合には午後2時開催とさせていただきますので、そのあたりはまた後日調整をさせていただきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

以上、事務局からの報告となります。

○議長 ほかに何かございますか。

それでは、大変、長い時間ご苦労さまでございました。

ただいまをもちまして、第157回府中市建築審査会を閉会いたします。

午後5時50分

閉 会